

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

FOAIE DE CAPAT

-Obiectiv:

P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA

in intravilanul mun. TURDA, str. CURCUBEULUI, nr. 16 A si 16 B, jud. Cluj

- Beneficiar: **MICLEA MIHAI C.N.P. 1761025126191**

cu domiciliul in mun. TURDA, str. MARULUI, nr. 18, jud. Cluj

HIDISAN ANDREI-MIHAI C.N.P. 1870503124935

HIDISAN RALUCA-LILIANA C.N.P. 2871111124941

cu domiciliul in mun. TURDA, str. MACILOR, nr. 14, bl. O, sc. E, ap. 43, jud. Cluj

- Proiectant: **SC DARHCAD PROIECT SRL CUI 35351284 J12/3852/22.12.2015**

SEDIUL: TURDA, str. AGRICULTURII, nr. 24 A, jud. CLUJ

PUNCT DE LUCRU: TURDA str. DR. I. RATIU nr 18-22, sc A, et 3, ap 14, jud. CLUJ

ARH. Daniela DUMITRIU

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA nr. 3643

- Faza de proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

- Data : **29 - iulie - 2019**

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CU: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

BORDEROU GENERAL P.U.Z.

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT
BORDEROU GENERAL PUZ
MEMORIU DE PREZENTARE
CERTIFICAT DE URBANISM nr. 248 din 03.07.2019 si 249 din 03.07.2019
ANEXE LA C.U: Plansa CU. A.01 - INCADRARE IN ZONA
Plansa CU. A.02 - PLAN DE SITUATIE
COPII BULETIN
EXTRASE CARTE FUNCIARA nr 64040 TURDA, nr. cad. 64040
EXTRASE CARTE FUNCIARA nr 64041 TURDA, nr. cad. 64041
EXTRASE CARTE FUNCIARA nr 64042 TURDA, nr. cad. 64042
AVIZE

B. PIESE DESENATE

PLANSA U.00 - INCADRAREA IN TERITORIU	SC 1:5000
PLANSA U.01 - SITUATIA EXISTENTA	SC 1:500
PLANSA U.02 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC 1:500
PLANSA U.03 - REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1:500
PLANSA U.04 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1:500
PLANSA U.05 – MOBILARE URBANISTICA	SC 1:500

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

VOLUMUL 1

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA

in intravilanul mun. TURDA, str. CURCUBEULUI, nr. 16A si 16B, jud. Cluj

Beneficiar: HIDISAN ANDREI MIHAI, HIDISAN RALUCA LILIANA

C.N.P. 1870503124935, 2871111124941, domiciliu: mun. TURDA, str. MACILOR, nr. 14, bl. 0, sc. E, ap.43, jud. Cluj

MICLEA MIHAI

C.N.P. 1761025126191, domiciliu: mun. TURDA, str. MARULUI, nr. 18, jud. Cluj

Proiectant: SC DARHCAD PROIECT SRL CUI 35351284 J12/3852/22.12.2015

SEDIUL: TURDA str. AGRICULTURII nr. 24 A , jud. CLUJ

PUNCT DE LUCRU: TURDA str. DR. I. RATIU nr 18-22 , sc A, et 3, ap 14 ,jud. CLUJ

ARH. Daniela DUMITRIU

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA nr 3643

Ridicari topografice: Expert tehnic topograf: ing. DEAC ANDREI NICOLAE

1.2 OBIECTUL LUCRARII - SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM

Obiectul lucrării "Plan urbanistic zonal – zona rezidentiala" consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice pentru creare de zona rezidentiala pentru locuinte individuale.

Prin prezenta documentatie, conform cerintelor beneficiarului, se stabilesc reguli pentru modalitatea de ocupare a unei suprafete de teren viran (arabil) aflat in intravilanul mun. TURDA, transformat la cerintele standardelor de viata moderna ca si teren de constructie. De asemenea, se vor rezolva lucrarile rutiere si tehnico – edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

Terenul supus studiului prin prezentul PUZ este situat in intravilanul mun. TURDA, apartine UTR LM6 fiind destinata locuintelor si dotarilor aferente.

Vecinatati: - la nord – terenul arabile particulare
- la sud – terenul arabile particulare
- la vest – strada Curcubeului si terenul arabile particulare
- la est – terenul arabile particulare

CARTE FUNCIARA NR/LOCALITATE	NR. CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN CONFORM C.F.	SUPRAFATA TEREN STUDIAT PRIN P.U.Z.
64040 - TURDA	64040	442 mp	442 mp
64041 - TURDA	64041	879 mp	879 mp
64042 - TURDA	64042	879 mp	879 mp
TOTAL		2200 mp	2200 mp

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Ambele parcelele aflate in studiu (LOT 2 si LOT 3) sunt in suprafata de 879 mp, iar accesul este asigurat din terenul (LOT 1) cu destinatia conform prezentului PUZ de drum de acces (nr. cad. 64040, proprietari Hidisan Mihai, Hidisan Raluca 1/2 si Miclea Mihai 1/2).

Programul de dezvoltare a localitatii TURDA permite o astfel de dezvoltare.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul.

Din punct de vedere juridic terenul se afla in proprietatea acestuia.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- P.U.G. si R.L.U. loc. TURDA
- CERTIFICATELE DE URBANISM nr. 248/03.07.2019 si 249/03.07.2019 emise de Primaria TURDA
- RIDICARE TOPOGRAFICA

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat este format din 2 parcele libere de constructii cu destinatia conform CF – ARABIL, avand fiecare o suprafata totala de teren 879 mp si dintr-o parcela libera cu destinatia conform prezentului PUZ drum de acces 442 mp.

Terenul studiat in suprafata totala de 2200 mp se afla in zona de locuinte si dotari aferente, conform PUG -TURDA zona apartine U.T.R. : LM6 fiind destinata locuintelor si dotarilor aferente.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata este amplasata in partea de vest a intravilanului mun. TURDA, jud. CLUJ intre:

- terenul arabile particulare – la nord
- terenul arabile particulare – la sud
- strada Curcubeului si terenul arabile particulare – la vest
- terenul arabile particulare – la est

Terenul LOT 2 in suprafata de 879 mp (CF 64041 TURDA) are o forma dreptunghiulara – neregulata si un front la drumul de acces de 31,51 m. Terenul LOT 3 in suprafata de 879 mp (CF 64042 TURDA) are o forma dreptunghiulara – neregulata si un front la drumul de acces de 5,00 m.

Accesul la cele 2 parcele se face din terenul cu destinatie de drum de acces LOT 1 (nr. cadastral 64040, proprietari Hidisan Mihai, Hidisan Raluca 1/2 si Miclea Mihai 1/2)

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul este relativ plan si orizontal avand stabilitate generala asigurata

1. Condiții fizico-naturale ale teritoriului

1. Amplasamentul: Terenul este situat în intravilanul municipiului Turda, str. Curcubeului, nr. 16A si 16B, este proprietatea beneficiarului și accesul se realizează din str. Mărului, până la imobilul.

Terenul cercetat face parte din podișul Transilvaniei și se află situat pe platoul dealului Băi al municipiului Turda. Amplasarea în teren a construcției, precum și lucrările geotehnice se pot urmări pe planul de situație scara 1: 500, anexat prezentului studiu, ca piese desenate.

2. Morfologia perimetrului: Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul cercetat se încadrează în zona central – vestică a podișului Transilvaniei, format dintr-un relief variat, cu zone colinare cu aspect de podiș și zone de câmpie.

Amplasamentul: Obiectivul se află în Turda, fiind situat pe platoul dealului Băi al localității.

3. Geologia regiunii

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Zona cercetată se înscrie din punct de vedere geologic în sectorul central – vestic al bazinului Transilvaniei. Depresiunea Transilvaniei, s-a format în Paleogen datorită prăbușirii fundamentului din interiorul arcului Carpatic, ca efect al mișcărilor fazei Iaramice a ciclului tectono – magmatic alpin și s-a definitivat în Neogen. În Neogen bazinul a funcționat ca o cuvetă de sedimente permițând acumularea unor serii sedimentare, relativ monotone litologic, de mare adâncime, ca efect al subsidenței continue și accentuate a microplăcii Transilvaniei. Specific pentru această zonă este prezența depozitului de sare situat în zona Băile Sărate până în Valea Florilor. Succesiunea stratigrafică este dată de depozitele Paleogene, Neogene și Cuaternare.

4. Hidrografia și hidrogeologia perimetrului.

Râul Arieș este cea mai importantă apă curgătoare din zonă și străbate Munții Apuseni, având o lungime de cca. 164 Km. Perimetrul cercetat se află pe o porțiune plană și este situat în partea centrală a municipiului Turda, pe platoul dealului Băi, jud. Cluj. Apele de precipitație se scurg la suprafață și nu prezintă agresivitate pentru betoane.

5. Seismicitatea

Conform prevederilor Normativului P 100-1/2013 “Cod de proiectare seismică - partea I-a – prevederi de proiectare pentru clădiri” pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR=225 ani și SR 11100/1-93. Perimetrul localității Turda se încadrează în macrozona seismică de calcul “F” caracterizată prin mișcări seismice reduse, având coeficientul seismic $a_g = 0,10$ și perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

6. Clima

Datorită poziției sale, zona deluroasă și de depresiune Turda – Câmpia Turzii are un climat continental moderat cu pătrunderi de natură maritim polară iarna și aer cald din sud-vest vara.

Conform SR 10907/1-97 și STAS 6472/2-83, perimetrul cercetat se încadrează în zona III climaterică “Zonarea Climatică a României”, cu temperaturi medii lunare: -5°C în ianuarie și 20°C în iulie, media anuală fiind de cca. 9°C .

7. Stabilitatea terenului

Perimetrul cercetat este plan, situat pe terasa râului Arieș și nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare

8. Încadrarea geotehnică

condițiile de teren, stratul freatic, categoria de importanță a construcțiilor și a rețelelor subterane din vecinătate, zona cercetată se încadrează în categoria Geotehnică nr. 1, cu risc geotehnic redus.

7. Adâncimea de îngheț

Datorită climatului de tip continental moderat, specific regiunilor de deal, conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț în perimetrul localității Turda este de 0,90 m de la nivelul terenului.

2. Stratificația terenului

După executarea fazei de teren, prin săparea șanțurilor de prospectare și coroborarea datelor obținute cu cele cunoscute anterior, s-a pus în evidență următoarea succesiune verticală a straturilor:

S 1

1. 0,00 -- -1,10 m, un strat de sol vegetal negru,

3. -1,10 -- -2,20 m, un orizont de argilă nisipoasă, galbenă, vârtoasă

S 2

1. 0,00 -- -1,15 m, un strat de sol vegetal negru,

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

3. -1,15 -- -2,35 m, un strat de argilă nisipoasă, galbenă, vârtoasă

3. Apa subterană

La data executării celor două sondaje (august 2019), nu s-a întâlnit apa subterană în lucrările de prospectare executate. În concluzie, pentru betoanele ce se toarnă în acest perimetru, nu sunt necesare măsuri speciale de protecție.

4. Concluzii și recomandări

În urma efectuării studiului geotehnic și având în vedere stratificația terenului și caracteristicile sale mecanice, rezultă că terenul are condiții geotehnice relativ bune de fundare. Având în vedere obiectivul propus a se realiza pe amplasamentul dat se impun următoarele condiții de fundare:

1. Stratul de fundare: - argilă nisipoasă galbenă.
2. Adâncimea de fundare: $D_{min} = 1,35$ m, de la nivelul T_n actual.

La calculul terenului de fundare se va considera presiunea convențională de bază:

$$P_{conv} = 310 \text{ kPa}$$

Presiunile convenționale au fost calculate conform NP 112/2013 și sunt corespunzătoare pentru fundații având lățimea tălpii $B = 1,00$ m și adâncimea de fundare $D_f = - 2,00$ m, față de nivelul terenului natural.

Valoarea presiunii convenționale se va corecta de către proiectantul de rezistență în conformitate cu prevederile NP 112/2013.

3. Recomandări

Stratificația întâlnită în cele două sondaje executate are un caracter uniform, care începe cu un strat de umplură, apoi stratul de pământ vegetal și apoi urmează un strat de argilă nisipoasă, galbenă, din categoria terenurilor medii de fundare.

Pentru acest tip de teren se vor respecta prevederile Normativului pentru proiectarea structurilor de fundare directă NP112-2013, cu privire la realizarea de construcții pe pământuri consistente. Construcția propusă în zona de amplasament conform HG 766/1997, anexa 2, se încadrează în categoria de importanță normală. În condițiile de fundare preconizate se estimează că apele subterane nu vor afecta fundațiile obiectivului proiectat. Terenul de fundare este alcătuit din argilă galbenă, mediu pentru fundații, construcția se va încadra 20 cm în stratul de fundare.

Soluția de fundare: Fundații continue - cu centuri de beton armat la partea superioară ($H_c > 20$ cm; $G \geq 12$; C12/15), conform normativului NP112 / 2015. Clasa betonului în fundații va fi conform clasei de expunere XC2, se va prevedea o structură de zidărie de cărămidă, încadrată cu centuri de b.a. și stâlpi de beton armat.

Pentru adâncimi de fundare peste 1,10 m Normativul NP112 / 2015, prevede o lățime minimă a tălpii fundației de: 0,50 m. În vederea asigurării pereților săpăturilor acolo unde se consideră necesar, se vor prevedea sprijiniri cu dulapi de fag așezați orizontal cu intercalații de: 0,21 – 0,60 m.

Ca umplură se va folosi piatra de cariera sau/și pământ, care se va compacta bine manual sau mecanizat, până la atingerea unui grad de compactare de: 98 %.

Trebuie avut în vedere ca la ieșirea din construcție, conductele de apă să nu aibă legătură directă cu construcția, iar în jurul construcțiilor este necesar să se prevadă trotuare etanșe, cu panta spre exterior. Săpăturile se vor lăsa deschise foarte puțin timp, ultimul strat de pământ (20 cm) se va săpa imediat înainte de a turnarea betonul în fundații, iar pământul rezultat din săpătură se va depozita la minimum 1,00 m de marginea săpăturii.

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Pe timpul execuției se recomandă încărcarea practic uniformă și simultană a fundației construcției. În cazul în care la cota de fundare indicată apar umpluturi locale sau strate plastic moi, nedepistate prin lucrările de prospectare executate, acestea se vor excava integral, iar fundațiile se vor încastra minim 20 cm, în stratul indicat pentru fundare. Schimbarea amplasamentului în afara zonei studiate, impune întocmirea unui nou studiu geotehnic. Înainte de turnarea betoanelor în fundații, imediat după executarea săpăturilor, se va solicita proiectantul de rezistență și geotehnicianul pentru examinarea săpăturilor și a terenului de fundare și avizarea turnării betoanelor.

2.4 CIRCULATIA

Terenul, obiectul lucrării, se afla în imediata vecinătate a strazii Curcubeului

Traficul din zona este redus, este format preponderant din autoturisme proprietate privată, biciclete, carute. Accesul la parcele se face din str. Curcubeului prin intermediul terenului cu destinație de drum de acces (nr. cadastral 64040, proprietari Hidisan Mihai, Hidisan Raluca 1/2 și Miclea Mihai 1/2)

Disfuncțiuni: Trama stradală din zona nu este definitivată, sunt necesare lucrări de realizare a părții carosabile și a trotuarelor strazilor. Separarea circulației pietonale de cea carosabilă și realizarea unei îmbracaminti adecvate.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este liber de construcții.

Disfuncțiuni: Este necesară stabilirea regulamentului de construire.

- *suprafața ocupată , limite și vecinătăți*

Terenul supus parcelării are o suprafață totală de $879 \text{ mp} + 879 \text{ mp} + 442 \text{ mp} = 2200 \text{ mp}$ și se situează între parcele cu destinația de ARABIL și CURTI CONSTRUCTII .

- *tipul de proprietate asupra terenului*

Întregul teren este proprietate particulară conform extraselor de carte funciara.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Terenul studiat este liber de rețele.

Există posibilitatea de racordare la:

- rețeaua electrică a strazii Curcubeului, echipată cu rețea electrică de distribuție de joasă tensiune trifazată ,

- alimentare apă, gaze naturale, telefonie, CATV- prin bransament și extindere de rețea existentă pe strada Curcubeului

-rețeaua de canalizare se găsește la o distanță de circa 100 m pe strada MARULUI. Noile imobile se vor racorda la rețeaua de canalizare prin extinderea acesteia pe str. CURCUBEULUI pe cheltuiala beneficiarului.

Disfuncțiuni: Trebuie introduse toate utilitățile edilitare pentru fiecare parcelă în parte pe cheltuiala beneficiarului.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Terenul nu prezintă eroziuni ale cadrului natural.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CU: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Populatia incurajeaza crearea unor noi posibilitati de construire de locuinte individuale cu suprafata desfasurata medie (parcele 879 mp), ce necesita costuri relativ mici de exploatare in timp, optime pentru oameni cu locuri de munca stabile si timp ocupat, dar dornici de prezenta naturii si a muncii in gradina.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE –

Prin PUG TURDA s-a stabilit ca zona este situata in intravilanul municipiului, apartine UTR LM6 fiind destinata locuintelor si dotarilor aferente.

PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform PUG se pot autoriza locuinte individuale si dotari aferente, anexe gospodaresti cu exceptia adaposturilor pentru animale. Se vor elibera certificate de urbanism pentru constructii numai dupa elaborarea si aprobarea PUZ extindere zona de locuit Bai Sarate. Se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la amplasarea constructiilor, vederea in proprietatea vecinului si a scrugerii apelor pluviale. Echiparea cu utilitati se va realiza prin extinderea retelelor existente in zona.

Indici de control prevazuti prin C.U. : POT max = 35%, CUT max=0,5 , regim de inaltime: maxim 3 nivele.

3.2 VAORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul relativ plat - teren actualmente agricol - este optim pentru amplasarea de constructii de locuinte individuale. Constructiile preconizate si vegetatia ce se va planta ulterior vor pune in valoare cadrul natural. Pe teren nu exista plantatii de pomi.

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Drumul carosabil - Str. Curcubeului urmeaza a fi modernizat. Se va amenaja prin grija primariei, va fi de categoria a III-a cu carosabil (5m) + trotuar pe o parte (1,20m) și zona verde pe cealalta parte (1,00 m) = total 7,20 m. Latimea actuala a strazii CURCUBEULUI nu permite mai mult.

Accesul la parcelele supuse studiului se face din terenul cu destinatie de drum de acces (nr. cadastral 64040, proprietari Hidisan Mihai, Hidisan Raluca 1/2 si Miclea Mihai 1/2). Aceasta zona destinata drumului va deservi un numar de 2 parcele, rezultate printr-o dezmembrare anterioara. Drumul din CF 64040, ce se va amenaja, va fi de categoria a IV-a cu o banda de circulatie cu latimea de 5 m.

Structura rutiera este alcatuita din:

- 4 cm imbracaminte din beton asfaltic BA 16
- 6 cm strat de legatura BAD 25
- 10cm strat de baza din macadam
- 20cm fundatie din piatra sparta
- 20cm fundatie din balast cilindrat.

Surgerea apelor pluviale se va realiza prin rigole impermeabile ce vor avea pante de scurgere in lung care vor asigura deversarea acestora .

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

3.4 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – BILANT TERITORIAL, REGLEMENTARI URBANISTICE, INDICI URBANISTICI

In concordanta cu prevederile PUG, pe terenul studiat s-a propus dezvoltarea unei zone rezidentiale de locuit individual.

Pentru aceasta terenul supus studiului in suprafata de 2200 mp ce face parte din U.T.R. – LM6 se va pastra functiunea dominanta de locuire urbana - rezidential cu locuire individuala si functiuni complementare locuirii.

Astfel, din punct de vedere functional, se propune realizarea functiunilor de LOCUINTE MEDII- L.M. cu categoria terenului de curti constructii pentru ambele loturi (LOT 2, LOT 3). LOTUL 1, terenul particular cu nr. cad. 64040, va avea functiunea de DRUM DE ACCES: U.T.R. subzona C.

BILANT TERITORIAL GENERAL – ZONIFICARE PROPUSA

	Suprafata (mp)	P.O.T.%	C.U.T.
LOCUINTE INDIVIDUALE - LM	1758	35	0,5
- CURTI CONSTRUCTII			
CIRCULATII- C	442		
- DRUM DE ACCES			

REGLEMENTARI URBANISTICE

Prin prezenta documentatie se propune stabilirea unui REGULAMENT DE URBANISM pentru cele doua parcele pe care se doreste executarea unor constructii cu destinatie rezidentiala . Astfel:

- tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate existente
- Teren in suprafata de 2200 mp cu functiunea de arabil - teren liber de functiuni
- Stabilirea suprafetei de teren construibila si retragerile fata de vecinatati pentru fiecare parcela in parte
- pe proprietari si subzone– propunere:

ADRESA PROPUSA PRIN PUZ	NR LOT	SUPRAFATA TEREN	POT max	CUT max	RETRAGERE FATA DE VECINATATI	REGIM DE INALTIME
DRUM DE ACCES	LOT 1	442 mp				
str. CURCUBEULUI nr. 19A	LOT 2	879 mp	35%	0,5	2 m N,V,E; 5 m S	S+P+1+M/E
str. CURCUBEULUI nr. 19B	LOT 3	879 mp	35%	0,5	2 m N,V,E,S; 5 m S-V	S+P+1+M/E

INDICI CONSTRUCTIVI conform AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 13 din 04.10.2019

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

P.O.T. max= 35%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

C.U.T. max = 0,5

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

H max = 3 nivele supraterane (max 10 m la cornisa sau streasina). Regimul de inaltime maxim admis propus S+P+1E+M/E

Constructiile se vor amplasa pavilionar in interiorul parcelelor, izolate, respectand distantele de insorire si codul civil pentru fiecare cladire in parte.

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

INSTALATIA ELECTRICA: Furnizorul fiind S.C. *ELECTRICA – SUCURSALA TURDA*. Alimentarea cu energie electrica la o tensiune de utilizare a utilajelor si receptoarelor 380/220 V se va face prin bransament la prelungirea retelei existente pe str. Curcubeului.

Pentru fiecare parcela/consumator (2 parcele – LOT 2 si LOT 3) propusa se considera o putere instalata de 8 kw, respectiv simultan absorbita de 6 kw si un coeficient de simultaneitate pentru zona de 0,6 rezulta o putere 201kw. Stâlpii vor fi din beton armat și montati la 40m distanta unul de celalalt. De asemenea pe stâlpii de sustinere din beton armat se vor monta și conductorii care alimenteaza corpurile de iluminat stradal. Pentru a se asigura fluxul de lumina stradala conform cerintelor *Normativului 17/2000* este nevoie ca montarea corpurilor de iluminat stradal sa se faca la o inaltime de cel puțin 8 m, iar distanta maxima admisibila sa fie de 40 m.

INSTALATIA DE GAZ: Lungimea retelei nou-create va fi de cca. 80 ml, furnizorul fiind S.C. *DEL GAZ – SUCURSALA TURDA*. S-a ales o distributie de gaz ramificata, traseele vor fi pe cât posibil rectilinii, vor fi marcate prin inscriptii sau prin aplicarea de placute indicatoare pe constructii si pe stâlpii din vecinatate. Conductele de distributie vor fi ingropate, iar traseul pe cat posibil sa respecte mijlocul trotuarului . Instalatia de gaz va fi executata conform *Normativului 16/1-2000*

INSTALATIA DE APA: Sistemul de alimentare cu apa s-a ales mixt:

Lungimea retelei nou create este de 80 ml, furnizorul fiind *COMPANIA DE APA ARIES TURDA*. Conducta de distributie care sa alimenteze zona direct din retea, conform *STAS 695, 697, 1478/2002 a Normativului 19* a rezultat, de PE de 90 mm. In calcul s-a tinut cont si de posibilitatea de extindere a unor parcele adiacente, care nu fac obiect in prezentul studiu. Conductele de distributie sunt pozate in pamant, sub adancimea de inghet de 1 m, iar traseul conductelor trebuie sa respecte pe cât posibil marginea exterioara a trotuarului.

INSTALATIA DE CANALIZARE: prin racord la extinderea retelei de canalizare de pe str. Marului. Extinderea retelei de canalizare se face pe o distanta de aproximativ 100 ml.

4 CONCLUZII

Funcțiunea se inscrie in programul de dezvoltare a localitatii Turda.

Materializarea prezentului proiect cade in sarcina beneficiarului.

In perspectiva, terenurile agricole sau curti constructii aparținând persoanelor private din vecinatate pot fi parcelate și utilizate in scop similar.

Intocmit :
ARH. DANIELA DUMITRIU

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

VOLUMUL 2

REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

- 1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, el insoteste , explica si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in teritoriul studiat, in concordanta cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996.
- 1.2. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent (deopotriva) proprietarului sau beneficiarului acestora. Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele teritoriului studiat.
- 1.3 Modificarile Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederilor R.G.U. si urmeaza filiera de avizare aprobata .

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

- 2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare;
 - Legea 50/1991 REPUBLICATA PRIVIND Autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor
 - Regulamentul General de Urbanism aprobat in HG 525/1996
 - Metodologia de elaborare PUZ-REGLEMENTARE TEHNICA indicative : GM-01-/2000 , Urbanproiect august 2000.
 - Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei – publicat O.M.S. nr 119/4-02-2014

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

- 3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat.
- 3.2. Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. se va desfasura dupa cum urmează:
 - Pe terenurile prevazute pentru construirea locuinte se va respecta lotizarea propusa prin P.U.Z., sau se vor comasa/diviza parcelele stabilite cu respectarea conditiilor de constructibilitate prevazute prin P.U.Z. și regulamentul general de urbanism.
 - Se va intocmi P.U.D. pentru schimbarea destinatiilor prevazute prin P.U.Z. pentru fiecare caz in parte.
 - Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditii de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza.

Zona studiata cuprinde categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti: in UTR LM6 – se va pastra functiunea dominanta de locuire urbana: rezidential cu locuire individuala in cladiri cu putine niveluri (max. 2 etaje peste parter) si cu functiuni complementare locuirii.

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural construit

4.1. Terenul in studiu format din CF :

PROPRIETAR TEREN	CARTE FUNCIARA NR/LOCALITATE	NR. CADASTRAL	SUPRAFATA TEREN CONFORM C.F.	SUPRAFATA TEREN STUDIAT PRIN P.U.Z.
HIDISAN ANDREI MIHAI HIDISAN RALUCA LILIANA MICLEA MIHAI	64040 - TURDA	64040	442 mp	442 mp
MICLEA MIHAI	64041 - TURDA	64041	879 mp	879 mp
HIDISAN ANDREI MIHAI HIDISAN RALUCA LILIANA	64042 - TURDA	64042	879 mp	879 mp
	TOTAL		2200 mp	2200 mp

4.2. In suprafata totala de 2200 mp se afla in intravilanul mun. TURDA in baza CF 64040 TURDA, 64041 TURDA si 64042 TURDA, avand in prezent functiunea de ARABIL si DRUM DE ACCES(destinatie ce se v-a nota in C.F. prin aprobarea prezentului PUZ).

Terenul nu sa afla in zone protejate. Autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

Funcțiunea principală a zonei este locuirea, iar principalul beneficiar al activității este proprietarul terenului. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabila a zonei, prin pastrarea mediului natural în beneficiul utilizatorilor actuali cât și a generațiilor viitoare.

4.3. Terenurile care nu vor fi utilizate pentru constructii și drumuri (zonele verzi) vor fi plantate de preferință cu specii autohtone.

4.4. Autorizarea amplasării construcțiilor se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor și limbajului arhitectural, în stilul natural existent.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Se interzice amplasarea unor construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice sau naturale.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu conditia asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente.

5.3. Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie si retelelor tehnico-edilitare , conform prevederilor art.11 din RGU.HG525/96 , este interzisa.

5.4. Autorizarea lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute de utilitate publica , conform art. 16 din RGU(dezvoltarea si extinderea retelei stradale, extinderea retelei de apa si canalizare, a zonei de protectie sanitara , a surselor , a retelei și a statiei de epurare), este interzisa.

6. Reguli de amplasare și retageri minime obligatorii

6.1 Constructiile se vor amplasa pavilionar în interiorul parcelelor, izolate, respectând distanțele de însorire pentru fiecare casă în parte conform O.M.S. nr 119/4-02-2014- norme de igiena.

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CU: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Construcțiile principale se vor amplasa retrase sau la aliniament pe latura situata de-a lungul drumului și retragere fata de celelalte trei laturi cu respectarea codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate invecinata.

Regimul de înălțime stabilit prin P.U.Z. : H max= 3 nivele (max 10 m la cornisa sau streasina). Regimul de inaltime maxim admis S+P+1E+M/E pentru ambele parcele.

6.2 Amplasarea constructiilor in raport cu limitele dintre parcele:

-constructiile se vor amplasa izolat

-constructiile, retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele, se vor amplasa in limitele codului civil 2013 astfel:

-Cu o retragere de min. 5,0 m fata de drumul de acces (LOT 1)

-Cu o retragere de min. 2,0 m fata de terenurile arabile vecine

-Se vor amplasa fara sa umbreasca imobilele vecine in baza O.M.S. nr 119/4-02-2014- norme de igiena.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul în zona nou amenajata se realizează de pe terenul cu destinatia de drum de acces (nr. cad. 64040, proprietar Miclea Mihai, Hidisan Andrei Mihai si Hidisan Raluca Liliana). Drumul are o latime de 5 m si va deservi cele 2 loturi avand rezolvata posibilitatea de intoarcere a autovehiculelor in capat .

7.2. Pentru asigurarea accesului mijloacelor de interventie în caz de incendiu, între toate construcțiile principale din interiorul parcelelor se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii celei mai înalte. Gabaritele minime (intre cladirile propuse) de trecere a autospeciialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

7.3. Un teren pentru a fi construitibil trebuie sa fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate , aparare contra incendiilor si protectie civila.

7.4. Accesul la toate construcțiile se va realiza de pe strazile carosabile si drumul de acces.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Asigurarea dotărilor edilitare obligatorii se face prin grija proprietarilor.

8.2. Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de prevederile art. 27 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU, conform carora se vor avea in vedere posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente.

8.3. Extinderea de retele sau marirea de capacitate a retelelor publice se face conform prevederilor art. 28 RGU.

8.4. Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului privat, national sau local dupa caz.

8.5. Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, termoficare , gaz, tv. cablu, energie electrica , telefonie) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente fiind de regula ingropate.

8.6. Firidele de bransamente vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor

8.7. Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in așa fel incât sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale , la canal.

8.8. Rețelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CU: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

8.9. Preluarea apelor pluviale de pe drum se realizeaza prin rigole amplasate in lateralul drumului (partea carosabila), Apele pluviale de pe case vor fi preluate de jgheaburi si burlane si inmagazinate local folosite ulterior la irigatii.Apa de ploaie de pe drumuri este colectata intr-un bazin de retentie.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1. Parcelele vor avea formă de patrulater (neregulat), cu dimensiunea parcelor de 879 mp, front: LOT 2 = 31,51 m; LOT 3 = 5,0 m față de drumul de acces.

9.2. Regimul de înălțime stabilit prin P.U.Z. : H max= 3 nivele (max 10 m la cornisa sau streasina). Regimul de inaltime maxim admis S+P+1E+M/E pentru ambele parcele.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii, parcuri si garaje

10.1. Terenurile neutilizate pentru circulatia pietonală și carosabilă vor fii utilizate ca spații verzi.

10.2. Imprejuririle se vor realiza din garduri vii bordate cu garduri transparente (spre strazile carosabile) si garduri transparente intre proprietati, dar cu respectarea condițiilor de acces.

10.3. Pentru plantații se vor utiliza specii autohtone.

10.4. La ambele parcelele se vor realiza suprafete necesare parcarii / gararii autoturismelor

10.5. Amplasarea parcajelor, in interiorul parcelor, fata de cladirile invecinate se va face avându-le in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

10.6. Intrarile și ieșirile la zone de parcare, din interiorul parcelor, vor fii astfel dispuse încât sa asigure o circulatie fluenta și sa nu prezinte pericole pentru traficul cu care se intersecteaza.

10.7. Acestele auto in interiorul parcelor nu se vor amplasa la distanta mai mica de 5,00 m de intersectia strazilor cu servitutele.

10.8. Rampele de acces in zona parcajelor nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul drumului de acces, creând denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

10.9. Lucrarile rutiere vor fii insotite și de lucrari de plantare și de amenajare a zonelor destinate spatiilor verzi. Plantarea de aliniament, de-a lungul acceselor rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitând integrarea drumului in peisajul pe care il strabate și punerea in evidenta a imobilelor asigurând reducerea poluarii sonore si de noxe.

10.10. Se vor prevedea rampe pentru accesul persoanelor cu handicap locomotor la trotuare conform NORMATIVULUI N.P. 051/2001, LEGEA 519/2001, O.U.G. 102/1999.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Zone functionale, unități teritoriale de referință

11.1. Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. cuprinde o singură zonă funcțională: ZONA DE LOCUINTE MEDII si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

Subzonele rezultate sunt:

- locuinte medii S+P+1E+M/E (LOT 2, LOT 3)
- spații verzi cu dotari tehnico-edilitare
- drumuri/servituti – terenul particular cu functiunea de drum de acces (nr. cad. 64040, proprietari Miclea Mihai, Hidisan Andrei Mihai si Hidisan Raluca Liliana)

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj
Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj
CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015
Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

IV. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATLOR

12. Zona locuințe individuale si functiuni complementare

Capitolul 1- GENERALITATI

Art. 1- Zone si subzone functionale

- zona locuinte
- zona dotari

Art. 2- functiunea dominanta

ZONA LOCUIRE

- tip rezidentiala individuala cu un regim de inaltime S+P+1E+M/E

ZONA DOTARI

Punctul gospodaresc de pe fiecare parcela se amplaseaza la o distanta de min. 10 m fata de geamurile locuintelor existente / propuse.

Art. 3- Functiuni complementare locuirii
servicii nepoluante : comert , servicii, activitati independente.

Capitolul 2- UTILIZAREA FUNCTIONALA A ZONEI

Art. 4- utilizari premise

ZONA LOCUINTE

- locuinte pentru max 2 familii (duplex), locuinte semicolective pana la 6 apartamente
- conversia (schimbarea de destinatie) a locuintei totala sau partiala in alte functiuni ce deservesc zona de locuit, functiuni nepoluante: comert, servicii nepoluante, activitati independente.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUINTEI

-functiuni nepoluante :

- sedii administrative (birouri/sedii de firma),
- activitati independente : notari, avocati, medici, birouri de proiectare
- comert de mici dimensiuni : alimentar, mixt
- mici ateliere de reparatii obiecte nepoluante fonic: croitorie, incaltaminte, electro-casnice,
- saloane de infrumusetare : frizerie , coafor, cosmetica, manichiura
- cluburi sportive de mici dimensiuni care nu genereaza vibratii , zgomot
- centre de cultura, /invatamant : clubul copiilor, gradinite, creșe
- spatii verzi amenajate
- barbecue
- firme luminoasa / embleme publicitare de mici dimensiuni (max 1,5mp) pe fatadele cladirilor cu destinatii de servicii nepoluante.

Reglementări:

- Pentru funcțiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism și Autorizații de construire pe baza prezentului P.U.Z.

Art. 5- utilizari premise cu conditii – pe baza de PUD și acord vecini in forma autentica

- Cazare turistica și sociala– mic hotel , pensiune , vile, camine de batrani / copii, etc
- Alimentatie publica – pizzerii, cofetarii, terase

Reglementari :

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

-Pentru aceste functiuni se va intocmi PUD și se va solicita ACORDUL VECINILOR direct afectati exprimat in forma autentica (in fata unui notar public) pentru functiunea solicitata.

Art. 6- interdictii temporare de construire

Nu e cazul

Art. 7- interdictii definitive de construire

Activitati industriale sau de alt tip care genereaza noxe, vibratii , zgomot, fum, miros

Activitati de depozitare, comert en gross, antreprize

Spatii de intretinere auto : ateliere reparatii auto, vulcanizari

Ferme agro-zootehnice, abatoare

Anexe gospodaresti pentru cresterea bovinelor/cabalinelor

Depozite de deseuri

Statii de alimentare cu carburanti

Panouri mari publicitare pe zonele verzi sau pe fatadele cladirilor

Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 8- Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului O.M.S. nr 119/4-02-2014- norme de igiena al Ministerului Sanatatii.

Se va asigura insorirea tuturor constructiilor de pe teren.

Se va evita pe cât posibil orientarea nord a dormitoarelor.

Art. 9- Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile se vor amplasa astfel încât sa respecte zona drumului , zona drumului este formata din : carosabil o latime totală de 5 m

Art. 10- Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil

Nu e cazul

Art. 11- Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR

Nu e cazul

Art. 12- Amplasarea fata de aeroporturi

Nu e cazul

Art. 13- Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

Nu e cazul

Art. 14- Retrageri fata de aliniament

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat (al parcelei de teren) si domeniul public/privat al drumului(trotuar)

Pentru asigurarea coerentei si caracterul frontului construit se va respecta prevederile art. 24 al RGU punctului 6.2 de la prevederile R.L.U. si anume:

Amplasarea constructiilor in raport cu limitele dintre parcele:

- constructiile se vor amplasa izolat
- constructiile, retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele, se vor amplasa in limitele codului civil 2013 astfel:
- Cu o retragere de 2,0 m fata de terenurile arabile vecine
- Cu o retragere de 5,0 m fata de drumul de acces (LOT 1, nr. cad. 64040)

Art. 15- Amplasarea in interiorul parcelei

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CU: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Conform art. 24 al RGU și punctul 6.2 la R.L.U.

In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia se pot amplasa o constructie principala si una sau mai multe constructii anexe ale locuintei (garaj, barbecue, foisoare, bucatarie de vara, magazine, elemente de joaca copii)

- Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelei

Constructiile principale se vor amplasa pâna la o distanta de min 2,0 m fata de spatele parcelei pentru toate loturile.

- Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei

Toate constructiile sau anexele/dotarile se vor amplasa pâna la o distanta de minim 2,00 m fata de una din limitele laterale.

Amplasarea a doua sau mai multe constructii pe teren

Se va face in conditiile in care prin inaltimea, volumetria si aspectul constructiilor situate in spate nu afecteaza insorirea si nu aduce prejudicii aspectului architectural al cladirii existente sau al strazii.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16- Accese carosabile/pietonale

Conform art. 25 al RGU și punctul 7. al RLU

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Art. 17- Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta

Conform art. 27 al RGU si punctul 8 al RLU

Art. 18- Realizarea de retele tehnico-edilitare

Conform art. 28 al RGU si punctu 8 al RLU

Lucrarile de echipare a cladirilor (apa , canal, termoficare , gaz, tv, cablu, energie electrica, telefonie) se vor proiecta si organiza evitând traseele aparente fiind de regula ingropate.

Firidele de bransamente vor fi inzidite , fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor

Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in așa fel încât sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale , la canal.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Preluarea apelor pluviale de pe drum se realizeaza prin rigole amplasate in lateralul drumului (partea carosabila). Apele pluviale de pe case vor fi preluate de jgheaburi si burlane si inmagazinate local folosite ulterior la irigatii. Apa de ploaie de pe drumuri este colectata intr-un bazin de retentie

Art. 19- Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

Conform art. 29 al RGU

Retelele edilitare sunt in serviciul public și se afla in proprietatea publica a localitatii și a regiilor respective

Indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitate edilitara , acestea intra in proprietatea publica sau a regiei .

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Art. 20. Parcelarea

Eventualele parcelari ulterioare aprobarii prezentului PUZ (prin dezmembrari sau alipiri vor respecta prevederile prezentului PUZ.

Prin parcelare loturile rezultate trebuie sa indeplineasca urmatoarele cerinte :

- front la strada de minim 8 m (conform PUG - TURDA)

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CUI: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Art. 21- Înălțimea construcțiilor:

Regimul de înălțime stabilit prin P.U.Z.: H max= 3 nivele (max 10 m la cornisa sau streasina). Regimul de înălțime maxim admis S+P+1E+M/E pentru fiecare din cele 3 parcele.

Regimul de înălțime se poate modifica prin PUD pentru dotari nepoluante la care se solicită întocmirea unui PUD dar nu mai mult de 2 nivele peste maximumul zonei.

Art. 22 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Gama coloristică se recomandă să fie de tip pastel, culori naturale ale materialelor folosite (lemn, cărămidă aparentă, placaj piatră naturală, etc)

Panta acoperișului tip șarpantă va fi cuprinsă între 25 și 45 grade sau acoperiș terasa necirculabilă/circulabilă.

Toate fațadele clădirii vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Clădirile vor avea aspect urban fără elemente stridente (turnulete, învelitoare din tablă lăsată cu ornamente, jgheaburi și burlane cu ornamente, clădiri gen "palate"), se recomandă utilizarea materialelor durabile. Elementele din lemn se vor ignifuga.

Art. 23 Pondere de ocupare al terenului,

Coeficientul de utilizare al terenului Conform art. 15 și Anexa 2 a RGU

- Procent de ocupare a parcelei: max. 35%,
- Coeficient de utilizare a terenului max. 0,5.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 24.Parcaje

La toate parcelele se vor realiza (în interiorul acestora) locuri de parcare a autoturismelor. Intrările (porțile de acces auto situate pe împrejmuiri) și ieșirile la parcaje situate în interiorul parcelelor vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte un pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la parcaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarelor, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Art. 25- Spații verzi

Conform art. 34 și Anexa 6 a RGU

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse, pe ambele părți, se vor menține/curăța/întreține spațiile verzi și se vor planta cu vegetație joasă și pomi autohtoni prin grija proprietarilor de parcele.

În interiorul parcelelor/loturilor plantarea pomilor (ornamentali/fructiferi) se va face cu respectarea CODULUI CIVIL 2013 art. 613 - distanța minimă pentru arbori este de 2,00 m de la limita de proprietate.

Art. 26 - Împrejmuiri

Conform art. 35 a RGU

La fațada principală împrejmuirea va fi de tip soclu cu înălțimea maximă de 80 cm și panouri de închidere de gard transparent sau semitransparent până la o înălțime totală a gardului de max. 2,00 m.

Pe limitele laterale/posterioare ale parcelelor, împrejmuirile vor putea fi transparente (gard de plasă de sârmă + stâlpi metalici/beton/lemn) sau opace (lemn) cu o înălțime maximă de 2.00 m. Nu se acceptă folosirea panourilor prefabricate din beton. Împrejmuirile laterale se vor realiza cu respectarea CODULUI CIVIL 2013.

13. Căi de comunicație

DARHCAD PROIECT SRL

Sediul :Turda str. Agriculturii nr 24 A , jud. Cluj

Sediul :Turda str. Dr. I. Ratiu nr 18-22 ap 14 , jud. Cluj

CU: 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015

Tel: 0722589921 , fax: 0264 314873

Funcțiunea dominantă: căi de comunicație, benzi carosabile, trotuar, rigole – executat pe terenul cu S= 442 mp

Reglementări:

- Vor fi respectate zonele de protecție ale drumurilor publice din vecinătate.
- Amenajarea acceselor se va face în conformitate cu Standard Român SR-10144-4-1995. Amenajarea intersecțiilor de străzi și va fi dimensionat pentru trafic mediu.
- Căile de acces auto și pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001.
- Drumul de acces auto a cărei lățime este de 5 m parte carosabilă va avea circulația reglementată în doua sensuri avand posibilitatea de intoarcere a autovehiculelor la capat.
- Se va interzice oprirea/stationarea pe drumul de acces a autoturismelor.
- Parcările se vor amenaja in interiorul parcelelor si se vor dimensiona conform Normativ P 132/1993.
- Locatarii/propietarii parcelelor au sarcina de a întreține spațiile verzi, funcționabilitatea rigolelor și a curățeniei servitutilor și drumului (trotuare, spatii verzi)

Condiții de amplasare :

- Se vor respecta Normele tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor.
- Amplasare: rigolele pentru conducerea apelor meteorice se vor amplasa la marginea carosabilului. Se poate amplasa mobilier urban pe spațiul verde între limita de proprietate și carosabil (lampadare, semne de circulație).
- Categoria drumului: categoria IV cu o banda de circulație (5,00 m carosabil) și rigola.

Aspectul exterior al lucrărilor:

- carosabilul se va asfalta ,
- trotuarele din interiorul se execută din dale de beton prefabricate sau asfalt.

INTOCMIT:
ARH. DANIELA DUMITRIU
SC DARHCAD PROIECT SRL
ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA. nr. 3643